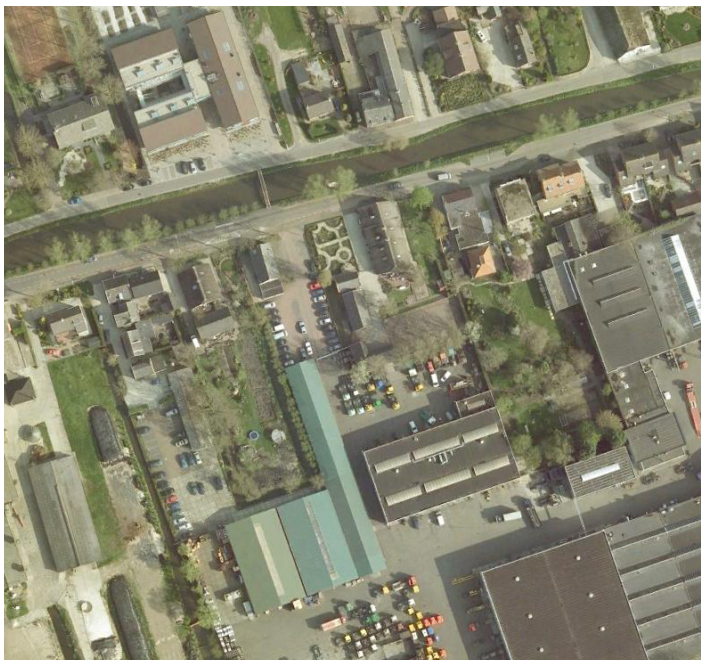


 Gemeente Lopik

 Bestemmingsplan “3^e uitbreiding Terberg”

 Voorontwerp



09 februari 2016

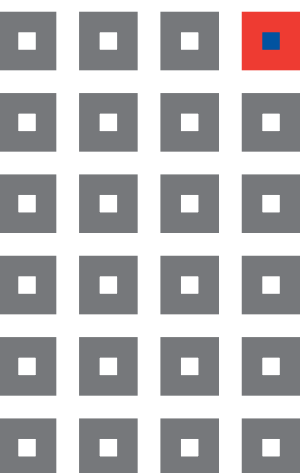


GEMEENTE
LOPIK

Gemeente Lopik

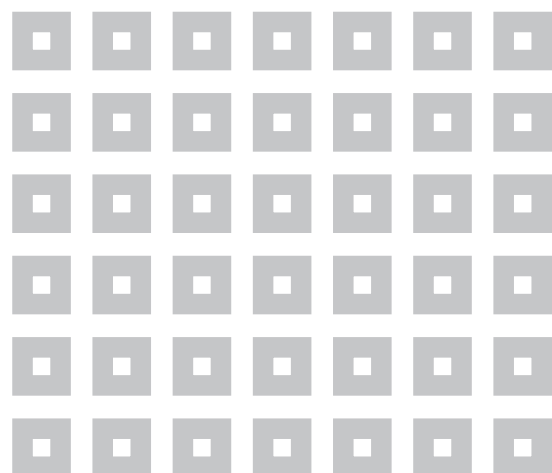
Bestemmingsplan “3^e uitbreiding Terberg”

Voorontwerp



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



projectnummer: 839.304.00

datum: 9 februari 2016

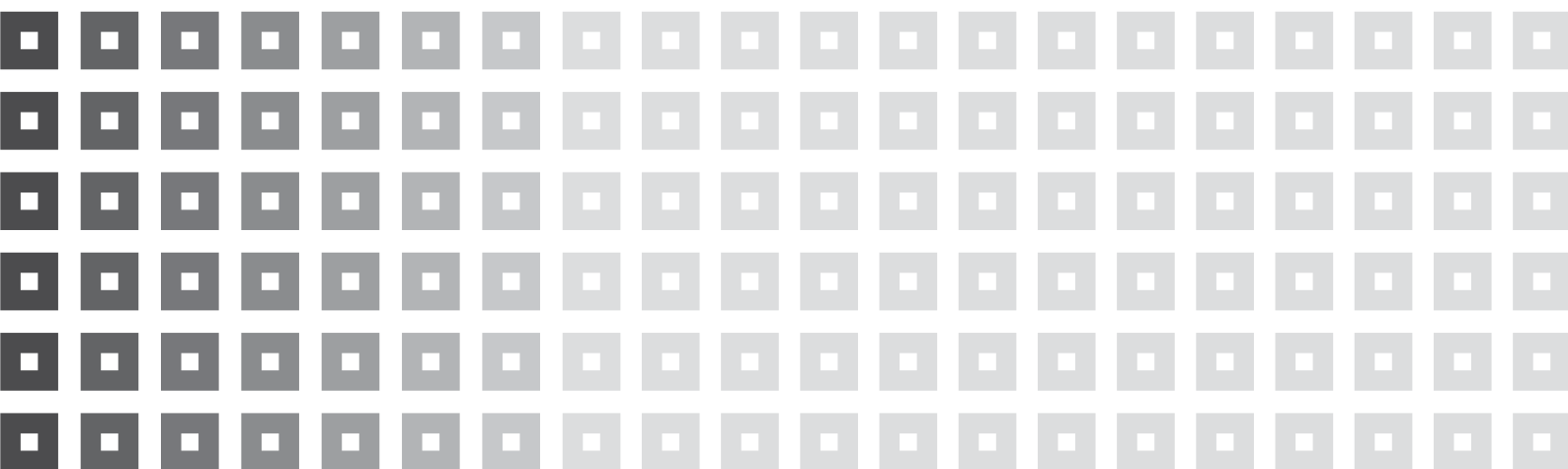
bestand: J:\839\304\00\3.Projectresultaat\b. voorontwerp

Procedureoverzicht

Fase	Datum
Concept	12 augustus 2015
Voorontwerp	9 februari 2016
<i>Inspraak en overleg</i>	
Ontwerp	
<i>Ter inzage legging</i>	
Vaststelling	
Onherroepelijk	

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

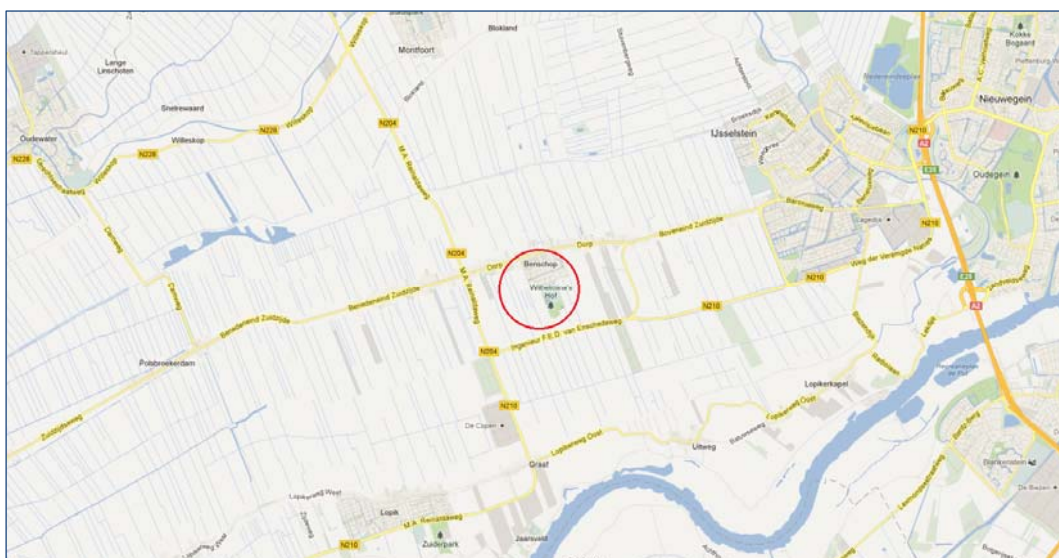


INHOUDSOPGAVE TOELICHTING

1.	INLEIDING	1
1.1.	Doel en aanleiding van het plan	1
1.2.	Onderdelen van het bestemmingsplan	2
1.3.	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.4.	Voorgaande bestemmingsplannen	3
2.	PLANBESCHRIJVING	5
2.1.	Bestaande situatie	5
2.2.	Toekomstige situatie	6
3.	BELEIDSKADER	9
3.1.	Rijksbeleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
3.4.	Conclusie	10
4.	RANDVOORWAARDEN	11
4.1.	Inleiding	11
4.2.	Archeologie en cultuurhistorie	11
4.3.	Geluid (wegverkeerslawaaï)	15
4.4.	Luchtkwaliteit	15
4.5.	Externe veiligheid	17
4.6.	Bodemkwaliteit	19
4.7.	Hinder bedrijven	21
4.8.	Water	25
4.9.	Natuur en ecologie	30
4.10.	Kabels en leidingen	34
4.11.	M.e.r.-beoordeling	34
4.12.	Mobiliteit	35
5.	JURIDISCHE ASPECTEN	37
5.1.	Hoofdpzet	37
5.2.	Verbeelding	37
5.3.	Regels	37
6.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
6.1.	Exploitatieverplichting	41
6.2.	Conclusie	41
7.	OVERLEG EN INSPRAAK EN VERVOLG PROCEDURE	43
7.1.	Overleg	43
7.2.	Inspraak	43
7.3.	Vervolg van de procedure	43

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1:** Archeologisch bureauonderzoek & inventariserend veldonderzoek, verkennende fase, 3^e uitbreiding Terberg, Benschop; IDDS; rapportnr. 1810; d.d. 2 oktober 2015
- Bijlage 2:** Flora en faunaonderzoek Benschop, Terberg; IDDS; Rapportnr. 1504H209; d.d. 14 oktober 2015
- Bijlage 3:** 3^{de} uitbreiding Terberg te Benschop; Akoestisch onderzoek bestemmingsplanwijziging, Stichting adviescentrum Metaal, kenmerk: R075335as.00001.dv, d.d. 29 oktober 2015
- Bijlage 4:** Rapport betreffende een verkennend bodemonderzoek 3^e uitbreiding Terberg te Benschop, IDDS, Kenmerk: 1504H209/DB/rap1, d.d. 10 november 2015



Afbeelding 1.1.: ligging plangebied in groot verband (Bron kaartbeeld: Google Maps).



Afbeelding 1.2.: globale begrenzing plangebied (Bron luchtfoto: Google Earth).

1. INLEIDING

Voor u ligt het bestemmingsplan “3^e Uitbreiding Terberg” van de gemeente Lopik. In dit inleidende hoofdstuk van de toelichting worden het doel van het plan, de ligging van het plangebied, de onderdelen van het bestemmingsplan en de voorgaande bestemmingsplannen uiteengezet.

1.1. Doel en aanleiding van het plan

Het bedrijf Terberg Benschoop B.V. (hierna: Terberg) is gevestigd in de dorpskern van Benschoop. Het bedrijf is daar bijna 150 jaar geleden begonnen en de woningbouw van Benschoop is er naderhand omheen gebouwd. Om de gewenste groei van het bedrijf te faciliteren is in 2013 het bestemmingsplan “Uitbreiding Terberg” vastgesteld, waarmee uitbreiding in westelijke richting mogelijk gemaakt is. Onlangs is ook het bestemmingsplan “2^e uitbreiding Terberg” vastgesteld, waarmee een grondruil en de daarbij behorende bestemmingswijziging gefaciliteerd wordt. Dit bestemmingsplan is op 29 september 2015 vastgesteld door de gemeenteraad.

Omdat Terberg een dynamisch bedrijf is, volgen ontwikkelingen elkaar soms snel op. Thans spelen er diverse nieuwe / aanvullende ontwikkelingen. Concreet gaat het om het volgende:

1. de woning Dorp 197b wordt bij het bedrijfsperceel van Terberg getrokken (de woning is aangekocht en wordt gesloopt). Op de vrijgekomen grond worden parkeerplaatsen gerealiseerd;
2. de gronden van de bestaande brandweergarage aan Dorp 199b en de inpandige woning aan Dorp 199a worden bij het bedrijfsperceel getrokken (deze gebouwen zijn aangekocht en worden gesloopt). Op de vrijgekomen grond worden parkeerplaatsen gerealiseerd;
3. er wordt een nieuwe brandweergarage geïntegreerd in een nieuw te bouwen magazijn op het bestaande terrein van Terberg;
4. overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan wordt een portiersloge met overkapping gerealiseerd. Omdat deze bebouwing qua maatvoering niet binnen het vigerende bestemmingsplan past, worden de maatvoeringseisen enigszins verruimd;
5. voor een nieuw te bouwen magazijn (met daaraan een luifel) op het terrein en voor de nieuwe brandweergarage, moet de huidige bebouwingsgrens in westelijke richting worden verschoven (circa 10 m voor het gebouw en 8 m voor de luifel), totaal dus circa 18 m;
6. de bestaande woningen Dorp 191a, 193, 195 en 197 krijgen aan de voorzijde een stuk grond in eigendom, welke grond thans nog in eigendom is van Terberg. De toekomstige ontsluitingsweg naar de nieuwe brandweergarage zal in meer westelijke richting komen te lopen dan de huidige weg die nu langs deze woningen loopt.

Ten behoeve van deze ontwikkelingen worden de huidige gebouwen aan Dorp 197b, 199a en Dorp 199b gesloopt en wordt het bestaande slootje ten oosten van Dorp 197b gedempt. Het geldende bestemmingsplan “Uitbreiding Terberg” maakt de gewenste ontwikkelingen niet mogelijk. Daarom is een (tweede) partiële herziening van het bestemmingsplan uit 2013 noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2. Onderdelen van het bestemmingsplan

Elk bestemmingsplan, en dus ook het voorliggende, bestaat uit drie onderdelen:

- De toelichting, waarin de gemaakte keuzes in het plan worden verantwoord. In de toelichting worden de kenmerken van het plangebied uiteengezet en wordt het beleidskader verwoord. Ook worden de relevante (milieuhygiënische) aspecten in kaart gebracht en worden de ontwikkelingen toegelicht.
- De verbeelding (plankaart), waarbinnen op kadastrale ondergrond de verschillende bestemmingen en eventuele aanduidingen worden weergegeven.
- De regels, waarin het gebruik wordt geregeld welke voor de bestemmingen mogelijk is. Ook wordt met behulp van bouwregels bepaald onder welke voorwaarden, mag worden gebouwd.

De laatste twee onderdelen vormen samen het juridisch bindende deel van het plan; de toelichting dient als onderbouwing hierbij. Het voorliggende plan voldoet aan alle digitale eisen waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Dit betekent onder meer dat het plan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar is.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied (zie afbeelding 1.1 en 1.2) valt uiteen in twee delen; een conserverend deel en een ontwikkelingsgericht deel. Het conserverende deel is in dit bestemmingsplan meegenomen om te voorkomen dat de bestemmingsplanregeling voor Terberg te veel versnipperd raakt. In afbeelding 1.3 is weergegeven welke gronden een conserverend karakter hebben en waar ontwikkelingen zijn voorzien.



Afbeelding 1.3: overzichtskaart plangebied

Het ontwikkelingsgerichte deel van dit bestemmingsplan heeft enerzijds betrekking op de percelen het Dorp 199a en b. Anderzijds gaat het om de percelen Dorp 191a tot en met 197b, alsmede een gedeelte van het bestaande bedrijfsp perceel van Terberg.

Overigens is de plangrens van het voorliggende bestemmingsplan tussentijds meerdere malen gewijzigd, waarbij het (ontwikkelingsgerichte deel van het) plangebied aan de zuidzijde enigszins is verkleind. Bij de uitvoering van diverse milieuonderzoeken is daardoor een groter plangebied onderzocht dan daadwerkelijk benodigd voor dit bestemmingsplan. De resultaten van de diverse onderzoeken blijven echter onverkort van kracht. Nadien is het conserverende gedeelte aan het plangebied toegevoegd om verdere versnippering van de bestemmingsplanregeling te voorkomen. Voor deze gronden is geen aanvullend milieuonderzoek benodigd.

1.4. Voorgaande bestemmingsplannen

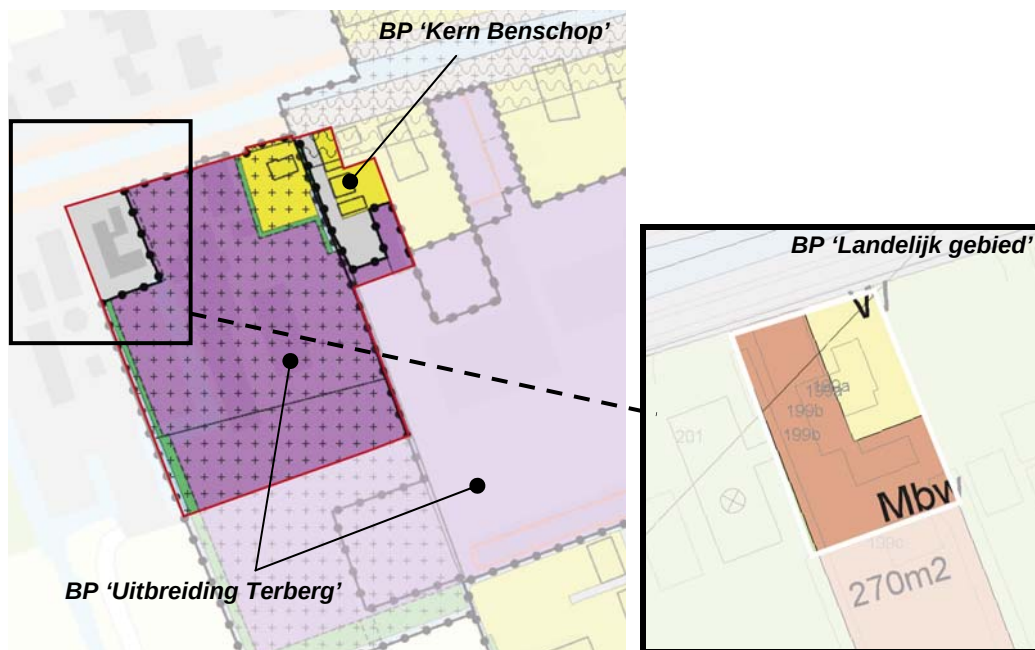
Voor de gronden die thans (nog) niet aan het bedrijf Terberg toebehoren gelden tot op het moment dat het voorliggende bestemmingsplan in werking is getreden de bestemmingsplannen “Kern Benschop”, dat op 29 mei 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld en “Landelijk gebied”, dat op 12 juni 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. Zie afbeelding 1.3 ‘overzicht vigerende bestemmingsplannen’.

Voor de gronden die reeds aan het bedrijfsperceel van Terberg toebehoren geldt tot op het moment dat het voorliggende bestemmingsplan in werking is getreden het bestemmingsplan “Uitbreiding Terberg”, dat op 26 maart 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van Lopik.

Het voorliggende plan vervangt na de inwerkingtreding de hiervoor genoemde plannen ter plaatse van de betreffende gronden.

Relatie met eerdere bestemmingsplannen voor Terberg

In 2013 is het bestemmingsplan “Uitbreiding Terberg” vastgesteld, waarin de beoogde uitbreidingsplannen van Terberg juridisch-planologisch zijn verankerd. Nadien heeft een grondruil plaatsgevonden tussen Terberg en de eigenaar van het perceel Dorp 189. Deze grondruil vormde aanleiding om het bestemmingsplan ‘2^e uitbreiding Terberg’ in procedure te brengen, dat op 29 september 2015 is vastgesteld. Nu er wederom diverse nieuwe c.q. aanvullende ontwikkelingen spelen rondom het bedrijf, is besloten het voorliggende bestemmingsplan in procedure te brengen. Het voorliggende bestemmingsplan ziet – evenals het bestemmingsplan ‘2^e uitbreiding Terberg’ – uitsluitend toe op de gronden waarvoor een bestemmingswijziging noodzakelijk is. Dat betekent dat er na de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan drie afzonderlijke bestemmingsplannen gelden voor het bedrijfsperceel. Omdat Terberg zo snel mogelijk tot ontwikkeling wil overgaan is het opstellen van één integraal bestemmingsplan voor het gehele bedrijfsperceel thans niet wenselijk. Hierdoor zou namelijk een aanhoudingsplicht ontstaan voor het gehele perceel, hetgeen eerder gefaciliteerde ontwikkelingen zou vertragen.



Afbeelding 1.3: overzicht vigerende bestemmingsplannen

2. PLANBESCHRIJVING

2.1. Bestaande situatie

2.1.1. Ligging en ontstaansgeschiedenis

Terberg, gevestigd op het adres Oranje Nassastraat 10 te Benschop, is een gespecialiseerd bedrijf dat vrachtwagens modificeert en produceert voor specifieke doeleinden. Het bedrijfsperceel is gelegen in de dorpskern van Benschop en werd in 1869 als een smederij opgericht door Johannes Bernardus Terberg (zie afbeelding 2.1.). Na de Tweede Wereldoorlog begon Terberg met de modificatie van Amerikaanse legerjeeps en legervoertuigen, en maakte hiermee haar entree in de transportwereld. Vanaf 1965 produceert Terberg zelf trucks.



Afbeelding 2.1: de smederij van Terberg anno 1869

In de loop der jaren is het bedrijf flink gegroeid. Anno 2015 is het bedrijf een grote fabrikant van speciale voertuigen (zoals Yard, Terminal, Ro-Ro-trekkers en trucks voor on- en off road transport). In 2011 werden 983 units geproduceerd. Op de locatie in Benschop werken 235 medewerkers. Het bedrijf is van belang voor de plaatselijke economie en biedt werkgelegenheid aan een flink aantal Benschoppers.

De ligging binnen de dorpskern van Benschop en de wens om potentieel overlast veroorzakende handelingen buiten de nabijheid van woningen uit te voeren, heeft er mede toe geleid dat vervuilend werk (zoals stralen en spuiten) inmiddels is uitbesteed naar een bedrijf op een industrieterrein in het nabij gelegen IJsselstein. Ook speelde ruimtegebrek op het huidige perceel daarbij een rol. Vanwege datzelfde ruimtegebrek is in 2013 het bestemmingsplan "Uitbreiding Terberg" vastgesteld, waarmee uitbreiding in westelijke richting juridisch-planologisch mogelijk is gemaakt.

2.1.2. Milieucategorie

Het bedrijf valt qua milieuwetgeving onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit). Voor het onderdeel 'autofabriek en assemblagebedrijven' kan het bedrijf ingedeeld worden in milieucategorie 4.2. uit de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" en voor het onderdeel 'handel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)' in milieucategorie 3.2.

2.2. Toekomstige situatie

Zoals reeds benoemd in paragraaf 1.1 spelen er thans diverse ontwikkelingen rondom het bedrijf Terberg Benschop B.V.

Brandweergarage

De gronden ter plaatse van de bestaande brandweergarage en de inpandige woning aan Dorp 199a en 199b zijn door Terberg aangekocht. De bestaande bebouwing wordt gesloopt, waardoor ruimte ontstaat voor de aanleg van een nieuw parkeerterrein ten behoeve van het bedrijf (zie ook onder kopje 'parkeerterrein'). De thans aanwezige brandweergarage wordt verplaatst en geïntegreerd in een nieuw te bouwen magazijn op het terrein van Terberg. Dit nieuwe magazijn is voorzien achter de woningen aan Dorp 191a, 193, 195 en 197. Het gedeelte van het magazijn dat bestemd is voor de brandweergarage is in dit plan voorzien van een specifieke functieaanduiding. Ter plaatse zijn de gronden tevens bestemd voor een brandweergarage.

Om een goede (en snelle) ontsluiting van de nieuwe brandweergarage te waarborgen, wordt met het voorliggende bestemmingsplan een nieuwe ontsluitingsweg gefaciliteerd tussen de voorgenoemde woningen aan Dorp en het beoogde nieuwe parkeerterrein van Terberg. De resterende strook grond wordt overgedragen aan de particuliere eigenaren van de percelen Dorp 191a, 193, 195 en 197, waardoor de woningen in de toekomstige situatie over een voortuin beschikken. Voor de volledigheid zijn de woonpercelen als geheel meegenomen in het voorliggende plangebied. De thans vigerende bestemming 'Wonen' is inhoudelijk één-op-één overgenomen.

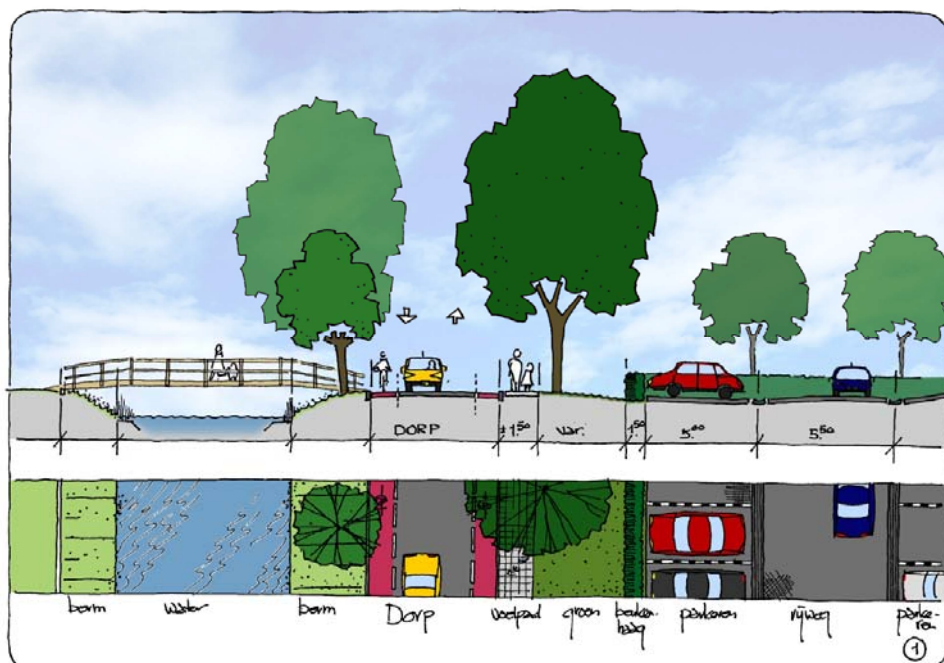
Parkeerterrein

Naast de percelen Dorp 199a en 199b, is ook het perceel Dorp 197b - waar thans een woning is gesitueerd - door Terberg aangekocht ten behoeve van de aanleg van een parkeerterrein. Daartoe zal de thans aanwezige woning worden gesloopt. Met de verwerving van de voorgenoemde gronden ontstaat de mogelijkheid om het beoogde nieuwe parkeerterrein aan Dorp efficiënter in te richten, waardoor een aaneengesloten parkeergelegenheid ontstaat. Derhalve zijn de percelen Dorp 197b, 199a en 199b in de toekomstige situatie uitsluitend bestemd voor een parkeerterrein en de daarbij behorende verkeersruimten (zoals perceelsootsluitingswegen). De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geluidsscherm' ten oosten van de percelen Dorp 199a en 199b is komen te vervallen, omdat het geluidsscherm alleen nodig was voor de aldaar aanwezige woning. Nu deze woning wordt gesloopt, kan de aanduiding komen te vervallen. Door de sloop van deze woning zal de geluidbelasting op de woning aan Dorp 201 enigszins toenemen. Zodoende wordt direct ten oosten van deze woning een geluidsscherm (met een hoogte van één meter) gerealiseerd, tenzij een goed woon- en leefklimaat op andere wijze gewaarborgd kan worden.

De groen/blauwe afscherming van het Terbergterrein aan de westzijde wordt, na de aankoop van de gronden Dorp 199a en 199b doorgezet ten westen van dit perceel. Hier zijn de bestemmingen 'Groen' en 'Water' opgenomen. Tot slot wordt de beoogde groene afscherming richting de woningen aan Dorp 191a, 193, 195 en 197 planologisch afgedwongen. Hiervoor is in dit bestemmingsplan de bestemming 'Groen' opgenomen.

De groenzone aan de noordzijde van het plangebied - langs de weg Dorp - wordt vormgegeven conform het eerder opgestelde inrichtingsplan (in het kader van het

bestemmingsplan 'Uitbreiding Terberg'), dat als bijlage 2 bij de regels is opgenomen. Dat betekent dat de begeleidende laanbeplanting aan weerszijden van het Dorp behouden wordt, evenals de groene bermen. Het beoogde parkeerterrein wordt daarnaast op groene wijze ingericht, waarbij aan de zijde van Dorp een beukenhaag wordt aangeplant. Daarmee is beoogd de auto's zoveel mogelijk aan het zicht te onttrekken en het groene karakter van Dorp te versterken (zie ook afbeelding 2.2). De groene inrichting van het parkeerterrein wordt doorgezet ter plaatse van het perceel 197b, waardoor een eenduidig (groen) beeld langs Dorp ontstaat.



Afbeelding 2.2.: beoogde inpassing van het parkeerterrein langs Dorp

Portiersloge

In het vigerende bestemmingsplan is de bouw van een portiersloge tot 15 m² voorzien. Voortschrijdend inzicht heeft uitgewezen dat 15 m² onvoldoende is voor een efficiënt gebruik van het gebouw. Derhalve wordt de vigerende bestemmingsplanregeling enigszins verruimd, waardoor een portiersloge tot 20 m² gebouwd kan worden. Daarnaast is er een luifel van circa 12 bij 12 meter voorzien, die de entree van het terrein – in combinatie met de portiersloge - van een representatief karakter moet voorzien. Door de sloop van de bestaande brandweerkazerne ontstaat er meer openheid langs het Dorp, waardoor ruimte ontstaat voor de inpassing van een hoogwaardige entree. Hiermee tracht Terberg – in combinatie met de beoogde groenzone langs het Dorp - haar uitstraling naar het Dorp te vergroten.

Nieuw magazijn en luifel

Tot slot is Terberg voornemens een nieuw magazijn met luifel te realiseren op haar huidige terrein. In de plannen steekt het magazijn circa 10 meter door de oude bouwgrans heen. Er is ook een luifel gewenst van ongeveer 8 meter diep ten westen van het nieuwe magazijn. Om dit te realiseren schuift de bebouwingsgrens uit het vigerende bestemmingsplan 'Uitbreiding Terberg' circa 18 m op in westelijke richting. Verder wordt de bestaande situatie conserverend bestemd, waarbij de vigerende regeling één-op-één is overgenomen.

3. BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Barro

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Mobiliteit (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 – 2028 en Verordening Ruimte

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 - 2018 en bijbehorende Verordening Ruimte 2013. Hierin is de strategie van Utrecht 2040 in ruimtelijke zin uitgewerkt. Op 5 februari 2013 hebben Provinciale Staten de structuurvisie en verordening vastgesteld. Nadien zijn in maart 2014 en november 2014 respectievelijk de 1^e en 2^e partiële herziening vastgesteld.

De Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie beoogt een aantrekkelijke provincie te creëren om in te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht 2040 vormt daarvoor het uitgangspunt. De doelen uit Strategie Utrecht 2040 vragen om een integrale aanpak die resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving;
- vitale dorpen en steden;
- landelijk gebied met kwaliteit.

Bij het voorliggende bestemmingsplan is de pijler 'vitale dorpen en steden' de belangrijkste. Dat betekent dat de ontwikkeling van wonen en werken vooral in bestaand stedelijk gebied moet plaatsvinden, waarmee extra ruimteclaims op het landelijkgebied voorkomen worden. Het voorliggende plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als gevolg van de door Terberg aangekochte gronden kan een efficiënter gebruik van de ruimte tot stand komen en is het bedrijf in de gelegenheid een gezonde en moderne bedrijfsvoering tot uiting te brengen. Daarmee wordt aangesloten bij het beleid van de provincie Utrecht.

De Verordening Ruimte kent ook diverse subkaarten. Er zijn geen subkaarten waarop voor het plangebied relevante aanduidingen zijn opgenomen, behalve de subkaart 'algemene beleidslijn verstedelijking': hierin is de kern Benschop omzoomd met de aanduiding 'rode contour'. Het voorliggende plangebied ligt geheel binnen de rode contour.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de verruiming van een portiersloge van 15 m² naar 20m² mogelijk, alsmede de bouw van een luifel van 144 m². Conform de verordening kan een ruimtelijk plan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingslinten – zoals het Dorp - verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. verstedelijking resulteert in verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;
- b. bebouwing vindt niet plaats buiten het bestaande bebouwingslint;
- c. de belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.

De beoogde portiersloge met overkapping wordt op zorgvuldige wijze ingepast in het bestaande lint en voorziet de entree van het terrein van een representatief karakter. Door de sloop van de bestaande brandweerkazerne ontstaat er meer openheid langs het Dorp, waardoor ruimte ontstaat voor de inpassing van een hoogwaardige entree. Hiermee tracht Terberg – in combinatie met de beoogde groenzone langs het Dorp - haar uitstraling naar het Dorp te vergroten. De bebouwing wordt gesitueerd binnen het bestaande bebouwingslint en de belangen van omliggende functies zijn voldoende gewaarborgd, zoals blijkt uit paragraaf 4.7 van dit bestemmingsplan. Daarmee voldoet de voorliggende ontwikkeling aan artikel 4.4 uit de Verordening Ruimte. Er is geen sprake van strijdigheid met het provinciaal beleid.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Lopik

Op 1 februari 2012 heeft de raad van de gemeente Lopik de Toekomstvisie Lopik 2030 vastgesteld. De Toekomstvisie Lopik 2030 moet richting geven aan diverse strategische discussies en opgaven. In de toekomstvisie wordt een opsomming gegeven van de sterke en zwakke punten en de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen. Behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied staat daarbij voorop. De gemeente Lopik is vitaal door ondernemende inwoners en ondernemers in de kernen. Het midden- en kleinbedrijf kan zich krachtig ontwikkelen dankzij de karakteristieke ruimtelijke en economische structuur: levendige linten met ruimte voor ontwikkeling. Wonen en werken gaat in grote delen van de linten al samen, in de toekomst kan dit verder versterkt worden. Het ondernemerschap van inwoners en bedrijven wordt gestimuleerd en gefaciliteerd om in de lokale behoeften te voorzien.

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de ambitie om bestaande bedrijven in de linten de ruimte te bieden. Zodoende draagt het voorliggende bestemmingsplan bij aan het realiseren van de beleidsdoelen, zoals beschreven in de toekomstvisie.

3.4. Conclusie

Vanuit zowel Rijks-, provinciaal als gemeentelijk beleid bestaan er geen bezwaren tegen de herinrichting van het terrein van Terberg en de verplaatsing van de brandweergarage. Vanuit beleidsmatig oogpunt zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden, die van toepassing zijn op het voorliggende plan, uiteengezet. Zo zijn er diverse (milieu)planologische factoren die mede de (on)mogelijkheden binnen het plangebied bepalen.

4.2. Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1. Kader

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. De eigen rol van de overheden wordt hierbij steeds belangrijker. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen.

4.2.2. Onderzoek

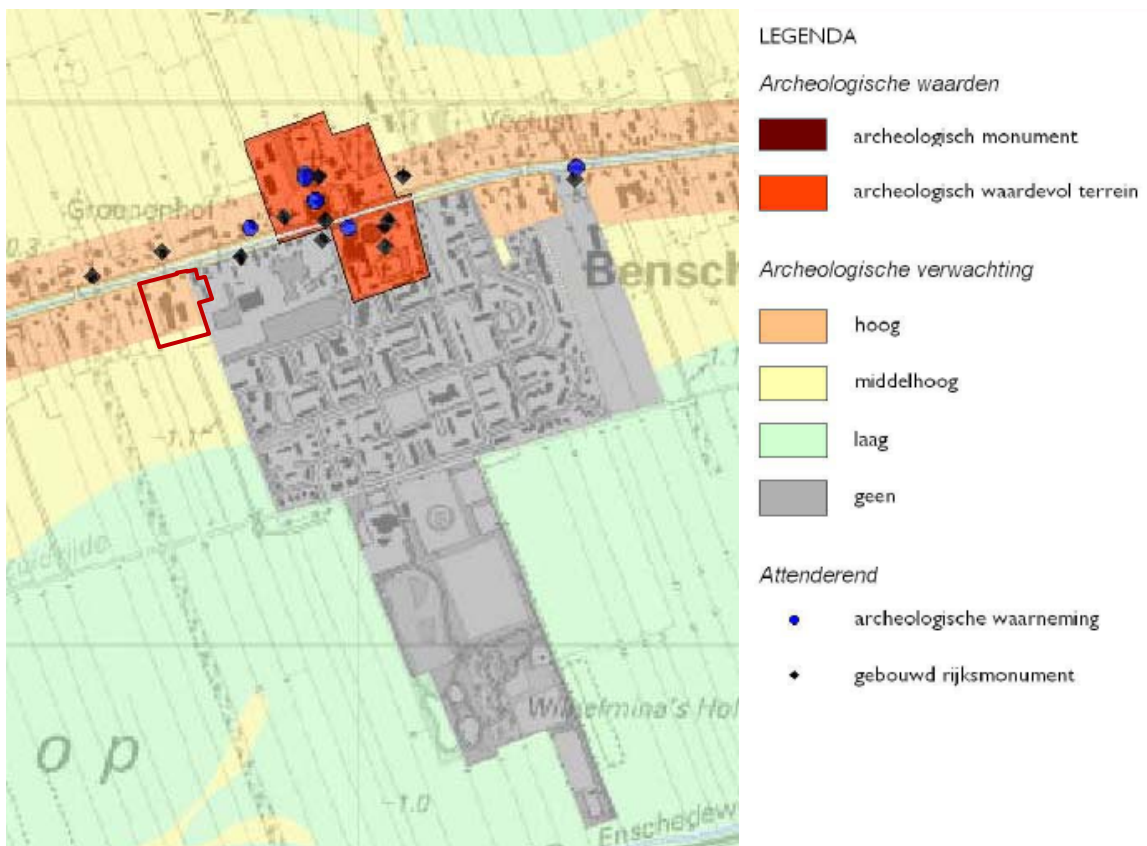
Archeologie

Op 23 november 2010 heeft de Lopikse gemeenteraad de nota Archeologiebeleid en de bijbehorende beleidskaart vastgesteld als uitgangspunt voor het opstellen van ruimtelijke beleidsplannen, zoals bestemmingsplannen.

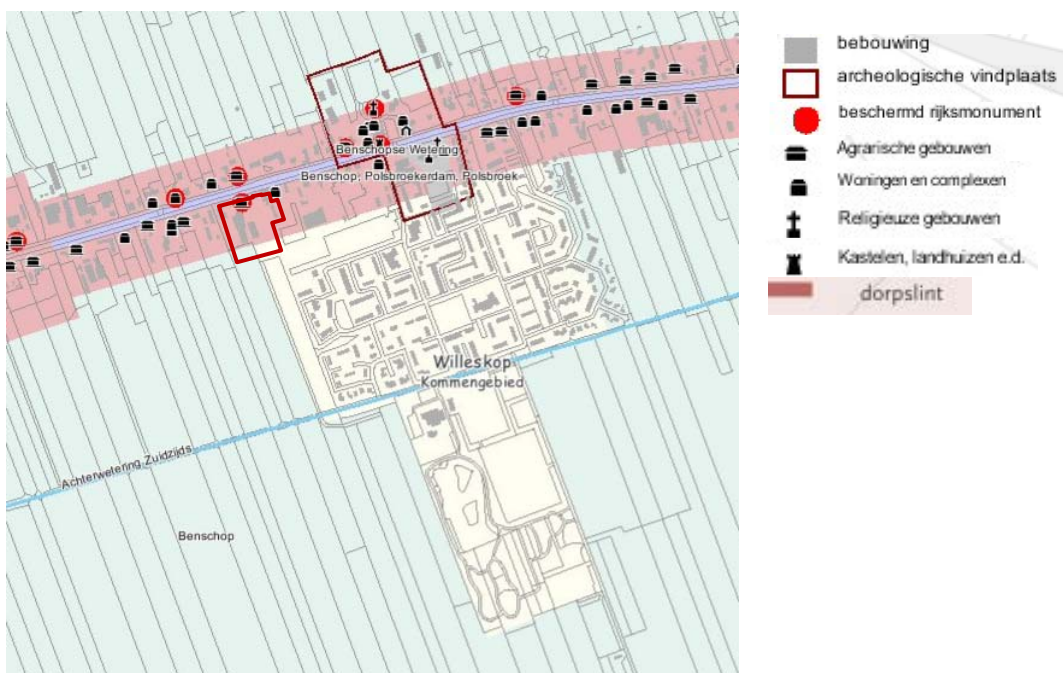
Afbeelding 4.1 'uitsnede kaartbeeld archeologiebeleid gemeente Lopik' laat zien dat het oostelijke gedeelte van het voorliggende plangebied geen archeologische verwachting kent (categorie 6), omdat deze gronden waarschijnlijk al fors verstoord zijn door de bouw van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Categorie 6 heeft dan ook betrekking op zones en terreinen waarvan is vastgesteld dat geen bodemarchief (meer) aanwezig is, of waar behoudenswaardige archeologische resten zijn veiliggesteld door opgraving. Hier is het de beleidsdoelstelling om de gronden vrij te geven voor andere ruimtelijke functies en hier geldt derhalve in de geldende bestemmingsplannen geen beschermende dubbelbestemming. Een nadere afweging en/of het uitvoeren van archeologisch onderzoek voor deze gronden is dus niet noodzakelijk.

Uit afbeelding 4.1 blijkt daarnaast dat het westelijk deel van het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde kent (respectievelijk categorie 4 en 3). Hiervoor is in het geldende bestemmingsplan dan ook een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Voor gronden met een middelhoge archeologische verwachting geldt dat bij bodemingrepen groten dan 2.500 m² en dieper dan 1 meter beneden maaiveld, archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Daar waar een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt, bedraagt de vrijstellingsgrens 200 m² en 0,5

meter beneden maaiveld. Gelet hierop is archeologisch onderzoek in het kader van de voorgenomen ontwikkeling benodigd.



Afbeelding 4.1: uitsnede kaartbeeld archeologiebeleid gemeente Lopik; de ligging van plangebied is rood omkaderd.



Afbeelding 4.2: uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Utrecht (bron: www.provincie-utrecht.nl); De ligging van het plangebied is rood omkaderd.

Archeologisch onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste resultaten worden hieronder benoemd, de volledige rapportage is als bijlage 1 bij de toelichting gevoegd.

Op basis van het bureauonderzoek geldt in het plangebied op twee niveaus een archeologische verwachting. Het bovenste niveau komt voor vanaf de top van de komafzettingen tot aan het maaiveld. Op dit niveau kunnen archeologische resten voorkomen vanaf de ontginning van het gebied vanaf de eerste helft van de 12e eeuw. Het diepste archeologische niveau komt naar verwachting voor in de top van de afzettingen van de Benschop stroomrug. Deze worden verwacht tussen 4,0 en 7,0 m – NAP, oftewel tussen ongeveer 3,5 en 6,5 m –mv. In de top van deze afzettingen kunnen archeologische resten worden aangetroffen van na het in onbruik raken van de stroomrug rond 5800 BP (in het Midden Neolithicum). In het zuiden van de percelen Dorp 199 a en b wordt een derde niveau verwacht. Hier is het tevens mogelijk om resten aan te treffen op de oeverwal van de Blokland – Snelrewaard. De stroomrug ligt ten zuiden van het plangebied, maar de bijhorende oeverwallen kunnen dicht onder de bouwvoor worden aangetroffen. Hierop is het mogelijk om resten van bewoning vanaf het Midden Neolithicum aan te treffen.

Het veldwerk heeft aangetoond dat er geen archeologische niveaus gerelateerd aan de stroomruggen in de ondergrond aanwezig zijn. De ondergrond bestaat uit komafzettingen, en mogelijk ter plaatse van de percelen Dorp 193 – 197b uit beddingafzettingen op 3,8 m –mv. Voor deze afzettingen geldt een lage verwachting. In het noorden van beide deelgebieden is het wel mogelijk om archeologische resten aan te treffen in het bovengrond. Langs de straat het Dorp heeft vanaf de 12e eeuw bebouwing gestaan, waarvan resten kunnen worden aangetroffen onder de moderne verstoringen. In het noorden van de percelen Dorp 199 a en b is de ondergrond diep verstoord, waardoor hier geen resten worden verwacht. Rondom de bebouwing en één van de boringen is het echter wel mogelijk om archeologische resten aan te treffen. Het is niet bekend of de aanleg van de huidige bebouwing de ondergrond onder de panden heeft verstoord. Achter de bebouwing vervalt de hoge verwachting vanwege moderne verstoringen.

Ter plaatse van de percelen 193 tot 197b is uitsluitend in de noordelijke boring nog een archeologisch niveau aanwezig. Ook hier is sprake van een hoge verwachting voor historische bebouwing. Deze komt al te vervallen ter plaatse van de tweede boring, waardoor de verwachting beperkt blijft tot het gebied rondom de noordelijke boring. Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat voor het noorden van de deelgebieden een hoge verwachting geldt voor bewoning vanaf de 12e eeuw. Voor de overige delen van het plangebied geldt een lage verwachting vanwege de slappe komafzettingen en moderne verstoringen.

De zones waar nader onderzoek wordt aanbevolen zijn weergegeven in afbeelding 4.3 (met bolletjes gearceerd). Voor deze zones wordt geadviseerd om een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren. Dit advies geldt indien graafwerkzaamheden dieper reiken dan 0,5 m –mv. Omdat in de gebieden die aangemerkt worden voor vervolgonderzoek geen graafwerkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld, is aanvullend proefsleuvenonderzoek niet benodigd. Om de eventueel aanwezige archeologische waarden in de grond te beschermen is een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Daarmee is geregeld dat voor

graafwerkzaamheden dieper dan 0,5 m beneden maaiveld een archeologisch rapport moet worden overlegd, waaruit blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Naast de voorgenoemde gronden, is ook het conserverende deel – overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan - voorzien van een archeologische dubbelbestemming (Waarde – Archeologie 3 en 4). Voor de overige (ontwikkelingsgerichte) gronden in het plangebied is de archeologische dubbelbestemming verwijderd.



Afbeelding 4.3: ontwikkelingsgerichte zones (met bolletjes gearceerd) waarvoor een archeologische dubbelbestemming is opgenomen (het plangebied is blauw omkaderd, het onderzoeksgebied (= het ontwikkelingsgerichte deel) is rood omkaderd).

Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Utrecht is een aantal waarden aangegeven dat betrekking heeft op cultuurhistorie en archeologie (zie afbeelding 4.2: 'uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Utrecht'). Het dorpslint langs de Wetering is beeldbepalend en herbergt tevens een aantal (Rijks-) monumenten alsmede panden die in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) in 1991 zijn aangeduid als waardevol. Binnen het voorliggende plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Wel maakt het plangebied onderdeel uit van het dorpslint. De voorgenomen ingreep leidt echter niet tot een significante aantasting van de bestaande karakteristiek van het lint.

4.2.3. Conclusie

Voor een deel van het plangebied wordt een aanvullend proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Dit advies geldt indien graafwerkzaamheden dieper reiken dan 0,5 m –mv. Omdat in de gebieden die aangemerkt worden voor vervolgonderzoek geen graafwerkzaamheden zullen plaatsvinden die dieper reiken dan 0,5 m beneden maaiveld, is aanvullend proefsleuvenonderzoek niet benodigd. Het aspect archeologie leidt niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Binnen het plangebied bevinden zich geen beschermenswaardige cultuurhistorische waarden, waardoor ook het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt.

4.3. Geluid (wegverkeerslawaaï)

4.3.1. Kader

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Ter plaatse van dit plangebied spelen de aspecten 'railverkeerslawaaï' en 'scheepvaartverkeerslawaaï' geen rol. Voor wat betreft het lawaai ten gevolge van bedrijvigheid wordt verwezen naar paragraaf 4.7.

4.3.2. Onderzoek en conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder mogelijk. Bovendien wordt er geen nieuwe weginfrastructuur aangelegd, en wordt de bestaande (openbare) weginfrastructuur niet gewijzigd (in- en uitritten worden niet als weginfrastructuur aangemerkt). Een akoestisch onderzoek is daarom niet benodigd. Vanuit de Wet geluidhinder gelden geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.4. Luchtkwaliteit

4.4.1. Kader

Het onderhavige bestemmingsplan is een plan waarin ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Daarmee is het op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 "Luchtkwaliteitseisen" van de Wet milieubeheer (Wm) noodzakelijk het milieuaspect luchtkwaliteit nader te bekijken.

Wet luchtkwaliteit

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit

gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

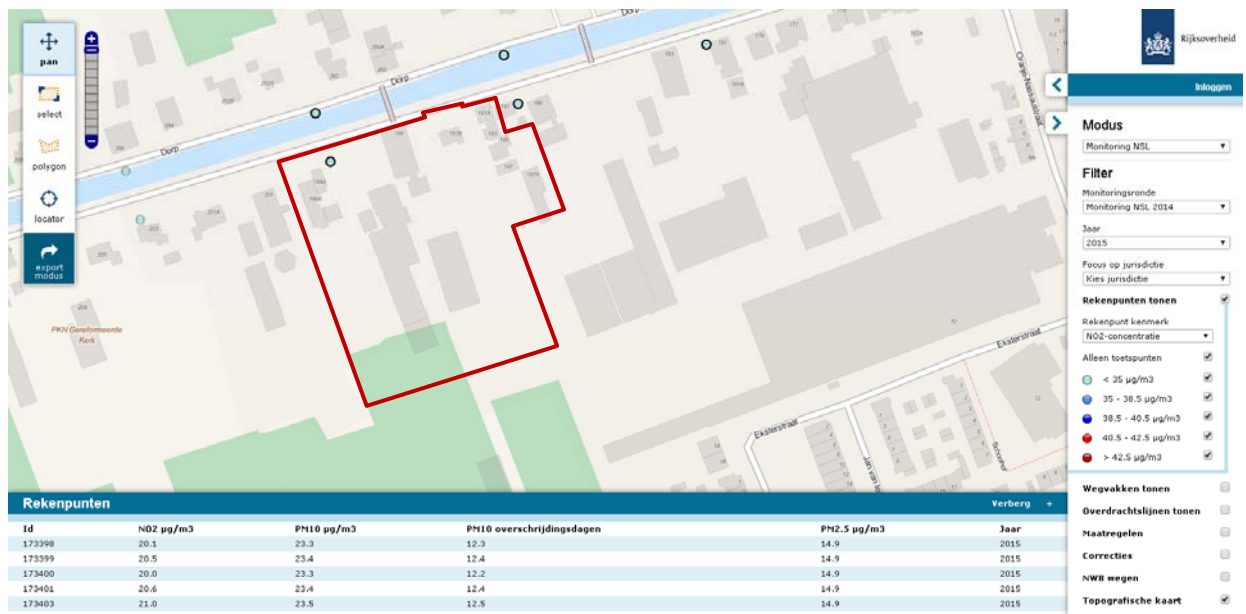
Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

4.4.2. Beoordeling luchtkwaliteit

Het voorliggende bestemmingsplan maakt in functionele zin geen uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk, maar biedt uitsluitend mogelijkheden om het huidige terrein efficiënter in te delen, een nieuwe parkeervoorziening te realiseren en de huidige brandweergarage te verplaatsen. Het bedrijf Terberg zal als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan geen toename van de productiecapaciteit realiseren of meer personeel aannemen, waardoor de verkeersaantrekkende werking gelijk blijft. Daarmee is de voorgenomen ontwikkeling aan te merken als NIBM voor wat betreft de bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt evenwel tevens inzicht gegeven in de achtergrondconcentraties van de belangrijkste stoffen, NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool. In afbeelding 4.4. zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} weergegeven voor het peiljaar 2015.



Afbeelding 4.4.: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool).

Uit afbeelding 4.4. blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} nabij het plangebied de jaargemiddelde grenswaarde voor de voorgenoemde stoffen van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) niet overschrijden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

4.4.3. Conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan wordt aangemerkt als NIBM. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} inzichtelijk gemaakt. De achtergrondconcentraties ter plaatse van het plangebied zijn veel lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het milieuaspect luchtkwaliteit, volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder a en c Wm, geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan.

4.5. Externe veiligheid

4.5.1. Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit

betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10^{-6} per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10^{-6} contour.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

4.5.2. Aanwezigheid risicobronnen

Van de provinciale risicokaart is af te leiden dat zich in de omgeving van het plangebied enkele risicobronnen bevinden:

- Op circa 775 meter ten westen van het plangebied: een LPG-reservoir (autobedrijf A. de Haan). Bij het reservoir geldt een risicocontour 10^{-6} van 120 meter, welke niet tot het plangebied reikt.
- Ten zuiden van het plangebied, langs de N21: een buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO). Omdat bij de leiding een ongevalfrequentie aanwezig is, kent de leiding een risicocontour. Deze bedraagt 15 meter aan weerszijden vanuit het hart van de leiding en reikt derhalve niet tot in het plangebied. Ook het bij de leiding behorende invloedsgebied bereikt het plangebied niet.
- Ten westen van het plangebied: over de N204 worden incidenteel gevaarlijke stoffen vervoerd. De route is geen vastgestelde gemeentelijke 'transportroute gevaarlijke stoffen'. Uit de provinciale kaart 'routing gevaarlijke stoffen' (zie afbeelding 4.5.) blijkt, dat er geen wegen zijn in of nabij het bestemmingsplangebied, die zijn aangewezen als 'transportroute gevaarlijke stoffen'. Er geldt derhalve geen significant extern veiligheidsrisico.



Afbeelding 4.5: routing gevaarlijke stoffen inclusief risicovolle inrichtingen (bron: Provincie Utrecht).

4.5.3. Conclusie

Er zijn geen externe veiligheidsbronnen die de planvorming belemmeren.

4.6. Bodemkwaliteit

4.6.1. Kader

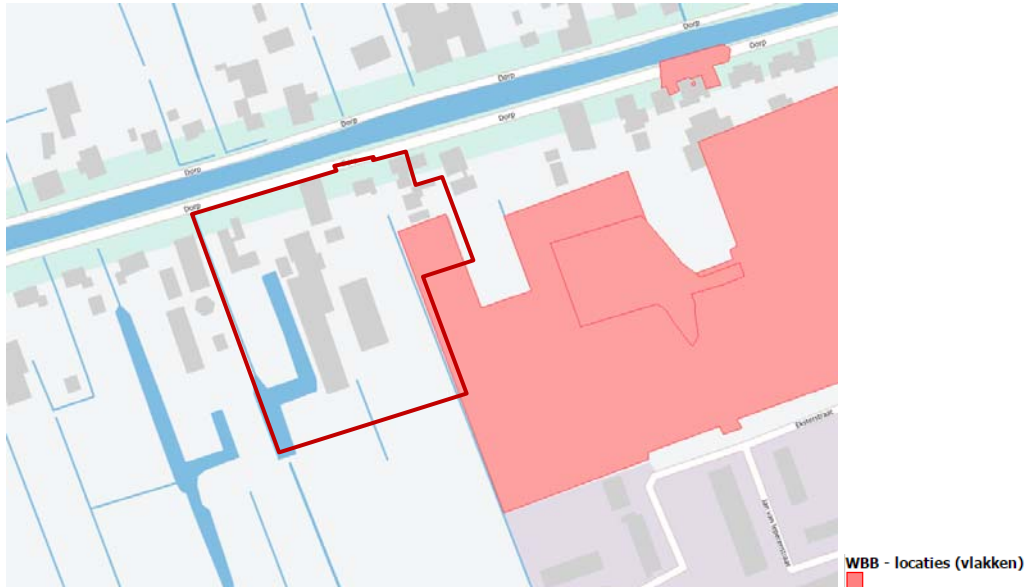
Het is wettelijk geregeld dat ontwikkelingen pas kunnen plaatsvinden indien de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht.

4.6.2. Onderzoek

Om de huidige situatie inzichtelijk te maken is gebruik gemaakt van het provinciaal bodemloket. Uit het provinciaal bodemloket (zie afbeelding 4.6.) is af te leiden dat de gronden ten zuiden van Dorp 197 onder de Wet bodembescherming (Wbb) valt. Ter plaatse is sprake van ernstige bodemverontreiniging.

De voorgenomen ontwikkeling heeft onder meer betrekking op de aanleg van een parkeerterrein ter plaatse van de percelen Dorp 197b, 199a en 199b. Een parkeerterrein is vanuit het oogpunt van de bodemkwaliteit minder gevoelig dan de bestaande woonfunctie en/of maatschappelijke functie. Omdat de gronden ter plaatse geschikt zijn voor de functie 'wonen', is aanvullend onderzoek naar de bodemkwaliteit niet benodigd.

Naast het parkeerterrein, heeft de voorliggende ontwikkeling betrekking op de realisatie van een brandweergarage met bijbehorende ontsluitingsweg en het verruimen van de woonpercelen Dorp 193, 195 en 197. Omdat het een functiewijziging van 'verkeer' naar 'wonen' betreft, is aanvullend onderzoek naar de bodemkwaliteit benodigd.



Afbeelding 4.6.: uitsnede kaart bodemloket provincie Utrecht.

Bodemonderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen.

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- in het kader van de geplande bouw op de onderzoekslocatie is de algehele chemische bodemkwaliteit bepaald.
- in de grond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemd materiaal (puin) waargenomen. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- de bovengrond is plaatselijk sterk verontreinigd met PAK en licht verontreinigd met zware metalen, PAK en minerale olie;
- de ondergrond is licht verontreinigd met zware metalen, PAK en minerale olie;
- het grondwater is ter plaatse van peilbuis 02 licht verontreinigd met nikkel;
- in het grondwater uit peilbuis 02 overschrijdt de concentratie nikkel de desbetreffende streefwaarde.

Het gehalte PAK in de bovengrond ter plaatse van boring 06 overschrijdt de betreffende interventiewaarde en geeft formeel aanleiding tot nader onderzoek. Het verhoogde gehalte van minerale olie in hetzelfde monster wordt veroorzaakt door de aanwezigheid van PAK in het bodemonster. In zowel de bovengrond als de ondergrond van de

¹ Rapport betreffende een verkennend bodemonderzoek 3^e uitbreiding Terberg te Benschop, IDDS, Kenmerk: 1504H209/DB/rap1, d.d. 10 november 2015

overige boringen zijn zware metalen, PAK, PCB's en minerale olie aangetroffen in waarde boven de achtergrondwaarden (lichte verontreinigingen).

Op de locatie heeft een calamiteit plaatsgevonden met een gesprongen hydraulische leiding. Omdat op dit moment geen gegevens beschikbaar zijn over de aard, omvang en locatie van de calamiteit, is niet vast te stellen of de sterke verontreiniging met PAK hieraan gerelateerd kan worden. Echter, gezien de aard en omvang van de gemeten waarden in grond, in onderhavig onderzoek, kunnen deze naar alle waarschijnlijkheid gerelateerd worden aan de aanwezige puin bijmenging in boring 03 en 06. Er is sprake van verontreinigingen welke heterogeen zijn verdeeld op monsternameniveau. Derhalve is vermoedelijk sprake van een plaatselijk voorkomen. Aanvullend onderzoek wordt hierdoor beperkt doelmatig geacht.

Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek is nader bodemonderzoek ter plaatse van de sterke verontreiniging met PAK ingevolge de Wet bodembescherming noodzakelijk. Echter naar aanleiding van de heterogeniteit van de aanwezige (sterke en lichte) verontreinigingen, wordt een nader onderzoek niet doelmatig geacht. De verontreinigingen zijn plaatselijk van aard (gerelateerd aan de bijmengingen) en hebben een immobiel karakter. Op basis van huidige gegevens wordt verondersteld dat sprake is van plaatselijk voorkomen en kleinschalige verontreiniging.

Aanbevelingen

Indien op de onderzoekslocatie ten gevolge van graafwerkzaamheden grond vrijkomt en buiten de locatie wordt hergebruikt, vindt hergebruik veelal plaats binnen het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In dat geval dient de chemische kwaliteit van de grond te worden getoetst aan de kwaliteitsnormen die door het Besluit bodemkwaliteit aan de betreffende toepassing worden verbonden. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek wordt verwacht dat vrijkomende grond niet zonder beperkingen kan worden hergebruikt (niet vrij toepasbaar).

4.6.3. Conclusie

Gelet op de heterogeniteit van de aanwezige (sterke en lichte) verontreinigingen, wordt een nader onderzoek niet doelmatig geacht. De verontreinigingen zijn plaatselijk van aard en hebben een immobiel karakter. Op basis van huidige gegevens wordt verondersteld dat sprake is van plaatselijk voorkomen en kleinschalige verontreiniging. Het aspect bodem leidt niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.7. Hinder bedrijven

4.7.1. Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.7.2. Onderzoek

In de VNG-publicatie wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Het bedrijf Terberg valt qua milieuwetgeving onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit); eerder nog onder de wet Milieubeheer op basis waarvan milieuvergunningen nodig waren. Deze milieuvergunningen gelden nog steeds; de meest recente vergunningen betreffen een veranderingsvergunning, verleend op 28-04-1997 en een revisievergunning, verleend op 28-11-1997.

Volgens de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering"² gelden tussen een dergelijk bedrijf, wanneer het nieuw wordt gerealiseerd, en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) de volgende richtafstanden:

SBI-code	Omschrijving	Afstanden in meters					Categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	
1993: 41 2008: 291	Autofabriek en assemblage-bedrijven	200	30	300	50	300	4.2
1993: 501 2008: 451	Handel in vrachtauto's (inclusief import en reparatie)	10	10	100	10	100	3.2
7525	Brandweerkazerne	0	0	50	0	50	3.1

Deze richtafstanden worden in de huidige situatie al niet gehaald. Er is sprake van een historisch gegroeide situatie waarin de groei van het bedrijf gelijk opging met de bouw van de woonwijken in Benshop. Directe saneringssituaties zijn niet aan de orde.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om het huidige terrein van het bedrijf Terberg efficiënter in te delen. Hiertoe zijn de percelen Dorp 197b, 199a en 199b aangekocht. In het voorliggende bestemmingsplan worden deze gronden voorzien van een bedrijfsbestemming, waarbij de toegestane bedrijfsactiviteiten zijn beperkt. Dat betekent dat ter plaatse uitsluitend opslag, parkeren en verkeersruimten (zoals perceelsootsluitingswegen) ten behoeve van het bedrijf zijn toegestaan. Op basis van de VNG-brochure geldt voor dergelijke activiteiten geen aan te houden richtafstand.

² Uitgave Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009

Tevens worden de gronden direct ten zuiden van de woonpercelen Dorp 191a tot en met 197b aangewend ten behoeve van Terberg. In het voorliggende bestemmingsplan worden deze gronden voorzien van een bedrijfsbestemming, waarbij bedrijfsactiviteiten tot milieucategorie 4.2 zijn toegestaan. Op basis van de VNG-brochure geldt voor dergelijke bedrijvigheid een richtafstand van 300 meter.

Tot slot wordt de bestaande brandweergarage aan Dorp 199 verplaatst naar het terrein van Terberg. De toekomstige brandweergarage wordt geïntegreerd in het nieuwe magazijn, direct ten zuiden van de woningen aan Dorp 191a tot en met Dorp 197b. Op basis van de VNG-brochure geldt voor een brandweerkazerne een richtafstand van 50 meter.

De omgeving van het plangebied kan worden gezien als een 'gemengd gebied', op basis van de brochure van de VNG. Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat gelegen is nabij hoofdinfrastructuur. Het plangebied is gelegen in een gebied met verscheidene functies, waaronder wonen en bedrijvigheid, en langs de doorgaande weg Dorp. Kenmerkend voor het omgevingstype 'gemengd gebied' is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Omdat er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. De gereduceerde richtafstand voor een brandweerkazerne bedraagt dan 30 meter, waarbij het aspect 'geluid' maatgevend is. Voor autofabrieken en assemblagebedrijven zoals Terberg bedraagt de gereduceerde richtafstand 200 meter. Ook hier is het aspect 'geluid' maatgevend. Aan beide richtafstanden kan niet worden voldaan.

Gelet op het voorgaande is in het kader van de voorliggende ontwikkeling een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige geluidsbelasting als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van Terberg en de nieuwe brandweerkazerne. De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

De geluidbelasting vanwege Terberg en de vrijwilligersbrandweer is berekend in de verschillende bedrijfssituaties. De berekende waarden zijn getoetst aan het stappenplan binnen het toetsingskader voor geluid bij planherzieningen zoals opgenomen in de VNG-brochure. Daarnaast is getoetst aan de grenswaarden zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Representatieve bedrijfssituatie (RBS)

In de RBS is voor de directe hinder alleen Terberg bepalend. Uit de rekenresultaten blijkt dat niet zonder meer voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarden. Bepalend zijn de geluidspieken die optreden op de parkeerplaats van Terberg. Door middel van een geluidsscherm en parkeerbeperkingen kan echter voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarden uit de VNG-brochure, alsmede aan de grenswaarden zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De indirecte hinder in de RBS wordt bepaald door de voertuigbewegingen in de nachtperiode vanwege de uitruk van de vrijwilligersbrandweer. De voorkeursgrenswaarde wordt met slecht 3 dB(A) overschreden. Aan de maximum grenswaarde voor indirecte hinder wordt ruimschoots voldaan. Een toetsingskader voor de maximale geluidsniveaus

LA_{max} vanwege indirecte hinder ontbreekt. De berekende maximale geluidniveaus wijken echter niet af van de te verwachten niveaus vanaf de openbare weg bij het voorbijrijden van voertuigen.

Incidentele bedrijfssituatie (IBS)

In de IBS is geen sprake van directe hinder. De geluidimmissie wordt volledig bepaald door de voertuigbewegingen op de openbare weg tijdens een uitruk van de brandweer met sirene vanaf de garage. Uit de rekenresultaten blijkt dat hierbij aanzienlijke geluidniveaus optreden van 71 dB(A) etmaalwaarde, met maximale geluidniveaus LA_{max} van 115 dB(A). Deze IBS treedt echter slechts sporadisch op. Ook in de bestaande situatie rukt de vrijwilligersbrandweer af en toe uit met de sirene direct vanaf de brandweergarage. Het is de omgeving derhalve niet vreemd dat een dergelijke uitruk plaatsvindt. Verderop wordt dieper ingegaan op de vraag of hierbij sprake is van goede ruimtelijke ordening.

De regelmatige afwijking van de RBS

In de regelmatige afwijking van de RBS wordt door de brandweer geoefend op een vaste avond in de week. Deze activiteiten vinden plaats op de parkeerplaats naast de brandweergarage. Uit de rekenresultaten blijkt dat, ondanks dat sprake is van een regelmatige afwijking, waarbij hogere geluidniveaus aanvaardbaar worden geacht, geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het akoestisch onderzoek zijn daarom maatregelen opgenomen (verplaatsing van de activiteiten) waarmee de berekende geluidniveaus aanzienlijk worden beperkt. In de regelmatige afwijking wordt na maatregelen zowel voldaan aan de voorkeursgrenswaarden uit de VNG-brochure, als aan de grenswaarden zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. Ook de berekende geluidbelasting vanwege indirecte hinder voldoet aan de voorkeursgrenswaarde. De maximale geluidniveaus zijn zoals te verwachten vanwege voertuigen op de openbare weg.

Goede ruimtelijke ordening

Voor zowel de RBS als de regelmatige afwijking is reeds sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden zoals opgenomen in de VNG brochure en aan de grenswaarden zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit. De IBS valt buiten enig toetsingskader. Bij het bepalen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is echter niet alleen de berekende geluidbelasting van belang. Ook de volgende aspecten spelen een belangrijke rol.

- De IBS zoals beschreven in dit onderzoek vindt slecht sporadisch plaats. De IBS is in dit onderzoek beschouwd in de nachtperiode, maar kan ook plaatsvinden in de dag- of avond-periode. De daadwerkelijke uitruk met sirene vanaf de garage in de nachtperiode zal daarmee veel lager dan 12 keer per jaar.
- De vrijwilligersbrandweer is momenteel actief op een afstand van slechts 100 meter van de nieuwe locatie. De omgeving is gewend aan het sporadisch uitrukken van de vrijwilligers-brandweer. In onderhavig geval zal alleen de afstand tussen enkele woningen vergroten en andere woningen verkleinen. Voor de rest blijft de situatie hetzelfde. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat blijft hiermee netto hetzelfde.
- Het betreft een hulpdienst in het belang van de maatschappij. Bij het faciliteren van een goede plek voor een dergelijke hulpdienst en het daarbij creëren van een hogere mate van veiligheid voor de omgeving, kan men spreken van een goede ruimtelijke ordening.

- Als alle partijen en de omgeving voorstander zijn van de nieuwe locatie van de vrijwilligers-brandweer, dan is ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- Bij de voorziene aanpassingen op de planlocatie komen onder andere ook een agrarisch bedrijf (reeds weg bestemd in 2012) en een schietvereniging te vervallen. Dit komt de omgeving ten goede.

4.7.3. Conclusie

Gelet op het voorgaande, in relatie tot de noodzaak van de aanwezigheid van voldoende brandweerposten om de veiligheid van de maatschappij te waarborgen, is in de IBS in ieder geval geen sprake van een slechte ruimtelijke ordening. Het uitgevoerde akoestisch onderzoek toont aan dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd blijft. Het aspect bedrijven en milieuzonering is daarmee geen beperkende factor voor de bestemmingsplanwijziging.

4.8. Water

4.8.1. Kader

Er is een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder worden de belangrijkste uitgangspunten weergegeven.

Europees beleid

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Met deze richtlijn wil Europa het oppervlakte- en grondwater kwalitatief en ecologisch beschermen en verbeteren en een duurzaam gebruik van water bevorderen. De Europese Kaderrichtlijn water stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlaktewater en het grondwater. Voor de implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water binnen Nederland heeft de afgelopen jaren een intensieve samenwerking op het niveau van (deel)stroomgebieden en gebiedsprocessen plaatsgevonden.

Uitgangspunten en principes van de Europese Kaderrichtlijn Water zijn:

- o De vervuiler betaalt;
- o De gebruiker betaalt;
- o Sinds 2000 geen achteruitgang van chemische en ecologische toestand;
- o Resultaatverplichting in 2015;
- o Stroomgebiedsbenadering (op Europees niveau).

Als rapportage-eenheid richting Brussel worden de 'waterlichamen' aangehouden. Dit zijn wateren met een achterliggend stroom- of afwateringsgebied van 10 km² of meer. In het bestemmingsplangebied zijn geen waterlichamen aangewezen.

Rijksbeleid

Water wordt, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, gezien als ordenend principe. Het waterbeleid voor de 21^e eeuw is geformuleerd in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en is voortgekomen uit het 'Advies Waterbeheer 21^e eeuw van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw' (cie-Tielrooy, 2000). Het gaat hierin alleen om de aanpak voor veiligheid en wateroverlast en niet om watertekort, kwaliteit of verdroging. Voor stedelijke gebieden bestaat momenteel geen specifiek Rijksbeleid.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Op 2 juli 2003 is door het Rijk, de provincies, het Samenwerkingsverband Interprovinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) getekend. Het NBW heeft tot doel in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden, anticiperend op veranderende omstandigheden, zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. Het NBW bevat taakstellende afspraken over veiligheid en wateroverlast (te veel) en procesafspraken ten aanzien van watertekorten, verdroging, verzilting (te weinig), water(bodem)kwaliteit en sanering van waterbodems.

Beleid waterbeheerder

Het beleid van de waterbeheerder ter plaatse, het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, is beschreven in het Waterbeheerplan 2010-2015 ("Water voorop!"). Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR) zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de provincie Utrecht.

Gemeentelijk beleid

In het intergemeentelijk Waterplan Lopik, Montfoort en Oudewater worden de opgaven op het gebied van basisinspanningen voor riolering, het tegengaan van bodemdaling en het watertoetsproces uitgewerkt. Daarnaast worden ontwikkelingen en vragen op het gebied van beheer, onderhoud en inrichting toegelicht.

4.8.2. Onderzoek

Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de Handreiking Watertoets. Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Veiligheid

Langs de noordkant van het plangebied ligt een regionale waterkering, langs de Benschopperwetering (zie afbeelding 4.7). Voor werkzaamheden binnen de waterstaatswerkzone van de waterkering (die voor een heel klein strookje binnen het plangebied valt) dient een watervergunning te worden aangevraagd bij het HDSR. Hierbinnen mogen alleen grondwerkzaamheden plaatshebben als de waterkering niet onevenredig wordt aangetast. Het HDSR beoordeelt of de werkzaamheden het belang van de waterkering aantasten. Omdat het voorliggende bestemmingsplan geen concrete grondwerkzaamheden binnen de beschermingszone faciliteert, is op voorhand geen nadere afweging noodzakelijk. Wel is het betreffende strookje voorzien van de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterkering". Verder zijn in het plangebied geen waterkeringen aanwezig.

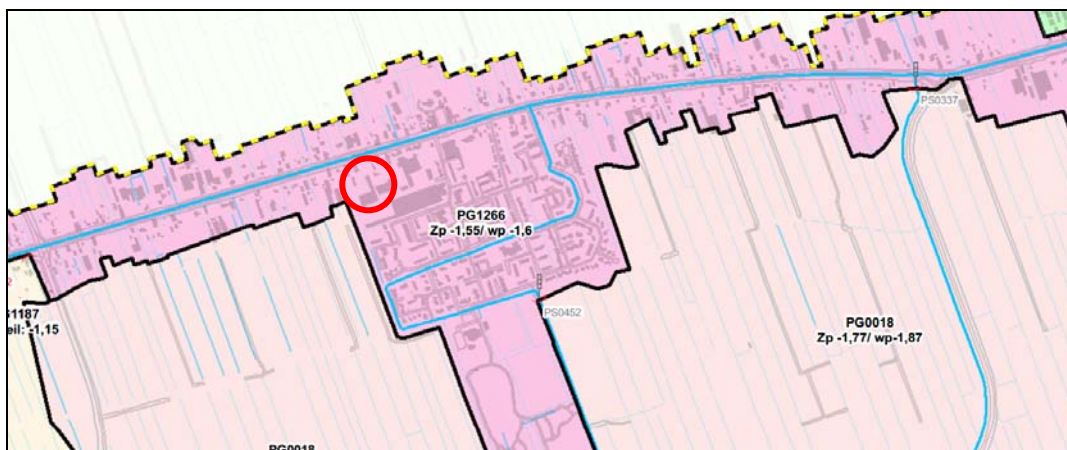


Afbeelding 4.7.: uitsnede Legger Regionale Waterkeringen HDSR; het plangebied is zwart omkaderd.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied valt onder het peilbesluit 'Lopikerwaard 2013; deelgebied De Koekoek Oost' en is gelegen binnen het peilgebied PG1266 (zie afbeelding 4.8). Het peilgebied omvat het bebouwd gebied van Benschop (inclusief het bebouwingslint, de sportvelden en het Wilhelmina's Hof en heeft een zomerpeil van NAP -1,55 m en een winterpeil van NAP -1,60 m.

Binnen het voorliggende plangebied zijn enkele tertiaire watergangen aanwezig. Deze is voorzien van een beschermingszone in de Legger Wateren van het HDSR (zie afbeelding 4.9).



Afbeelding 4.8.: waterkeringen en peilgebieden; het plangebied is rood omcirkeld.



Afbeelding 4.9.: uitsnede Legger Wateren HDSR; het plangebied is rood omkaderd.

Wateroverlast

Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig. Toename van verharding heeft tot gevolg dat het hemelwater van dit oppervlak versneld tot afvoer komt. Om de waterhuishouding niet te verslechteren, moet de versnelde afvoer worden voorkomen (bijvoorbeeld infiltratie of grasdaken) of gecompenseerd (graven extra waterberging, richtlijn ongeveer 15%).

Het voorliggende plangebied kan op grond van het vigerende bestemmingsplannen vrijwel geheel verhard worden. Als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan zal het verhard oppervlak in de toekomstige situatie dan ook niet of nauwelijks toenemen. Een eventuele toename zal nooit meer dan 500 m² bedragen. De bestaande watergangen worden deels vergraven en/of gedempt. Compenserende maatregelen zijn reeds getroffen in het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Terberg'. Tevens wordt ten westen van Dorp 199a / 199b een nieuwe groen/blauwe afscherming gerealiseerd. Aanvullende compenserende maatregelen zijn niet aan de orde.

Riolering

In Benschop is een gemengd rioolstelsel aanwezig voor afvalwater en hemelwater. Afvalwater uit het plangebied zal worden afgevoerd via de bestaande riolering. Hemelwater dat op terreinverharding valt, zal worden afgevoerd via een verbeterd gescheiden stelsel of een gelijkwaardig systeem. Hemelwater dat op daken valt, kan rechtstreeks worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Volksgezondheid

Doordat regenwater gescheiden wordt afgevoerd van het afvalwater, worden (gemengde) riooloverstorten voorkomen en zullen bestaande gemengde overstorten niet verergeren. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Bodemdaling

Het (grond)waterpeil zal in principe niet worden aangepast ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Grondwateroverlast

Het grondwater zit vrij ondiep in het plangebied. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater komt de waterkwaliteit ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuiliingsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten.

Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van HDSR zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door HDSR.

De Legger Oppervlaktewater is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. HDSR is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het HDSR is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud aan de waterkering en de hoofdwatgangen. De onderhoudsplicht voor overige watergangen, waaronder de watergang in het voorliggende plangebied, ligt bij de kadastrale eigenaar.

Activiteiten binnen de onderhoudsstroken zijn vergunningplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het HDSR, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

4.8.3. Conclusie

De voorliggende ontwikkeling voorziet niet of nauwelijks leiden tot een toename aan verhard oppervlak. Een bestaande sloot ten oosten van Dorp 197b zal worden gedempt, en ten westen van Dorp 199a zal een nieuwe sloot worden gegraven. Extra

watercompensatie is niet benodigd. Het aspect water leidt derhalve niet tot belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt, conform het gestelde in artikel 3.1.1. van het Bro, aan het Hoogheemraadschap voorgelegd.

4.9. Natuur en ecologie

4.9.1. Kader

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen huismuis, bruine en zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het verantwoordelijke ministerie.
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast sprake is van één van de volgende belangen:
 - o de bescherming van flora en fauna;
 - o de volksgezondheid of openbare veiligheid;
 - o dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en voor het milieu wezenlijk gunstige effecten.

Dit is het gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) in januari 2009³.

- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens rechtspraak van de ABRS geen reden om ontheffing te verlenen⁴. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Voor soorten van tabel 2 Ffw en/of tabel 3 Ffw geldt dat een ontheffingsaanvraag niet aan de orde is indien:

- de functionaliteit van de voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven), en;
- de voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen binnen of buiten het plangebied niet verstoord worden.

Hetzelfde geldt voor de bestaande voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaats van vogels, met als extra toets dat aangetoond moet worden dat verstoring niet van wezenlijke invloed is op de populatie van de betreffende soort.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht (ook bekend als de algemene zorgplicht uit artikel 2 Ffw). Dit houdt in dat 'voldoende zorg' in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

Het voormalig Ministerie van Landbouw, Natuur en Visserij (LNV; het huidige Ministerie van Economische Zaken) heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw). Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura2000-gebieden (VR- en HR-gebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen beschermde natuurgebieden, en tevens voor ontwikkelingen buiten beschermde natuurgebieden die van invloed kunnen zijn op

³ Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

⁴ Zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

4.9.2. Onderzoek

Soortenbescherming

In het kader van de voorgenomen ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De belangrijkste resultaten van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen.

Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied komen alleen soorten voor uit tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt enkel de zorgplicht. Voor het nemen van maatregelen in het kader van de zorgplicht is geen ontheffing nodig en is het in dit geval ook niet nodig om te werken conform een goedgekeurde gedragscode. Indien deze soorten tijdens werkzaamheden worden aangetroffen, geldt de algemene zorgplicht.

Vleermuizen

Binnen het plangebied zijn tijdens het veldbezoek vliegende vleermuizen waargenomen. Het betrof waarnemingen van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Beide hebben geen waargenomen verblijfplaatsen binnen het plangebied. Het plangebied vormt onderdeel van vliegroutes, foerageergebied en maakt, gelet op de activiteit en aanwezigheid van vleermuizen in de directe omgeving, mogelijk deel uit van een netwerk van verblijfplaatsen. Dit zijn verblijfplaatsen die afhankelijk van het seizoen functioneren als (tijdelijke) verblijfplaats. Uit recente ecologisch onderzoeken⁵ voor het bedrijfsperceel van Terberg – die zijn uitgevoerd in het kader van eerdere uitbreidingen en waarbij ook de directe omgeving is beschouwd – is gebleken dat er in het voorliggende plangebied geen vaste rust- en verblijfsplaatsen aanwezig zijn. Gelet hierop wordt aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van (een netwerk van) verblijfsplaatsen niet nodig geacht. Na de afronding van de beoogde uitbreidingsplannen is het mogelijk dat vleermuizen in het voorliggende plangebied en in de directe omgeving blijven foerageren

Broedvogels

De bescherming van vogels is gericht op de aan- of afwezigheid van broedgevallen. De meeste vogels maken elk broedseizoen een nieuw nest of zijn in staat om een nieuw nest te maken. Omdat voor deze soorten – zoals de grutto, veldleeuwerik en graspieper – geldt dat het nest eenmalig wordt gebruikt, vallen dergelijke nesten alleen tijdens het gebruik (broedseizoen) van vogels onder de bescherming van artikel 11 van de Flora- en faunawet. Met deze nesten kan eenvoudig rekening worden gehouden door de voorgenomen werkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli). Dit is de periode waarin de meeste vogelsoorten tot broeden komen. Sommige soorten, zoals de houtduif, kunnen in een veel langere periode tot broeden komen. In het geval bomen verwijderd moeten worden, moet dit daarom gebeuren buiten de periode maart-oktober. Als dit niet mogelijk is, is een controle naar de aanwezigheid van nesten door

⁵ Quickscan flora en fauna in het kader van sloopwerkzaamheden op een perceel aan de weg 'dorp' te Benschop, NWC, Rapportnr. W691 P12-065, d.d. juli 2012 en Vleermuizen, steenmarter en rugstreeppad in een tweetal deelgebieden aan de weg 'Dorp' te Benschop, Adviesbureau Mertens, rapportnr. 2012.1439, d.d. oktober 2012

een ecooloog noodzakelijk. In het geval nesten aanwezig zijn, moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het moment waarop de nesten vrijwillig zijn verlaten.

Verblijfplaatsen van vogels, die hun verblijfplaats het hele jaar door gebruiken of elk jaar terugkeren naar hetzelfde nest, zijn jaarrond beschermd. Tijdens het veldbezoek is een roepende steenuil (cat. 1 soort) waargenomen nabij het plangebied. Dit vormt aanduiding dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een steenuil leefgebied (territorium). De op het achtererf aanwezige bedrijfsgebouwen doen dienst als slaap- en mogelijk nestplaats voor deze soort. Een deel van de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied (dempen watergang, rooien van de bomen (jonge knotwilgen) parallel aan deze watergang, verwijderen van begroeiing rondom de nummers 197b en 199a en het verkleinen van een tuin ten behoeve van magazijn uitbreiding) doen mogelijk afbreuk aan de kwaliteit en functionaliteit van het leefgebied van deze soort. Gezien het zeer kleine oppervlakte zal deze afbreuk minimaal zijn. Indien nieuwe beplanting wordt aangebracht in de toekomstige situatie en lichtverstrooiing naar de omgeving toe wordt voorkomen, kan deze afbreuk gemakkelijk worden gecompenseerd.

De huismus (cat. 4 soort) is niet waargenomen tijdens het veldbezoek, maar mogelijk wel aanwezig vanwege geschikt (broed)biotoop. Omdat het onderzoek buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) is uitgevoerd kan de soort niet als broedvogel worden uitgesloten. De binnen het plangebied aanwezige groenstructuur kan mogelijk dienst doen als slaapplek en foerageergebied voor deze soort. Omdat de Huismus in eerder uitgevoerde onderzoeken⁶ - die wél plaatsvonden in het broedseizoen - evenmin is aangetroffen, is het niet aannemelijk dat het plangebied dient als broedplaats en/of foerageergebied van de Huismus. Voor de buizerd (cat. 2 soort) is het plangebied, door het ontbreken van hoge bomen en de aanwezige bebouwing, niet van betekenis als broed- of foerageergebied.

Overige soorten (vissen, amfibieën en vaatplanten)

Er komen in het plangebied geen beschermde vissen, amfibieën of vaatplanten voor. Bij uitvoering van de werkzaamheden kan de schade aan individuen van mobiele soorten beperkt worden door te werken volgens de algemene zorgplicht. Bij de gewone pad en bruine kikker kan er bijvoorbeeld voor worden gezorgd dat tijdens werkzaamheden aangetroffen dieren die niet in zelfstandig een veilig heenkomen kunnen zoeken, worden verplaatst naar een nabijgelegen groenstrook waar geen werkzaamheden plaatsvinden

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt op geruime afstand van Natura 2000-gebieden (circa 1,5 km) en het NNN (circa 1 km). Er hoeft daarom geen rekening gehouden te worden met richtlijnen die vanuit dit gebiedsbeschermingskader van toepassing zijn.

Daarnaast maakt het plangebied geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Omdat er, als gevolg van de voorgenomen plannen, geen oppervlakte aan EHS-gebied verloren gaat, is er geen toetsing aan de wet- en regelgeving omtrent de EHS nodig.

⁶ Quickscan flora en fauna in het kader van sloopwerkzaamheden op een perceel aan de weg 'dorp' te Benschop, NWC, Rapportnr. W691 P12-065, d.d. juli 2012 en Vleermuizen, steenmarter en rugstreeppad in een tweetal deelgebieden aan de weg 'Dorp' te Benschop, Adviesbureau Mertens, rapportnr. 2012.1439, d.d. oktober 2012

4.9.3 Conclusie

De aanwezigheid van beschermde soorten kan worden uitgesloten. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van de EHS. Het plangebied is evenmin onderdeel van een Natura2000-gebied. Er gelden derhalve geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.10 Kabels en leidingen

Naast de uit het oogpunt van externe veiligheid relevante kabels en leidingen (zoals omschreven in paragraaf 4.5.), is het ook van belang in het kader van het bestemmingsplan na te gaan of er verder nog kabels en leidingen in het plangebied aanwezig zijn die een planologische bescherming behoeven.

In het plangebied zijn geen planologisch-relevante leidingen, zoals hoofdwaterleidingen met een diameter groter dan 500 mm, aanwezig die dienen te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

4.11 M.e.r.-beoordeling

4.11.1 Kader

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is het instrument milieueffectrapportage oftewel m.e.r. ontwikkeld. De m.e.r.-beoordeling is een instrument met als hoofddoel het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in eerste kolom van de zogenaamde D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage. De voorliggende ontwikkeling kan namelijk worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 200 hectare. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

4.11.2 Afweging en conclusie

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora- en fauna, water, archeologie en cultuurhistorie. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

4.12 Mobiliteit en parkeren

4.12.1 Kader

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt onder andere de Nota Mobiliteit en vormt de visie van het Rijk op het gebied van mobiliteit, bereikbaarheid, ruimte, milieu en leefbaarheid tot 2040.

De SVIR voorziet een groei in de mobiliteitsbehoefte tot 2030. Deze groei is het grootst in de Randstad en Brabant. Om de concurrentiekracht van Nederland te versterken, is een netwerk van hoogwaardige internationale verbindingen nodig, net als een goede nationale bereikbaarheid van onze belangrijkste economische regio's. Het Rijk zet de gebruiker van mobiliteit centraal. Het verknopen van verkeerssystemen en vervoerwijzen neemt daarbij een belangrijke plaats in, net als het beter benutten van infrastructuur, met een volwaardige plaats voor langzaam en recreatief verkeer. Het Rijk mikt op multimodale (keten)maatregelen die het gebruik van de capaciteit optimaliseren.

In de ambitie van het Rijk is Nederland in 2040 een bepalende speler in de transitie naar duurzame mobiliteit. In de SVIR gaat het Rijk vooral in op de transitie naar schone voertuigen, uitgewerkt in de duurzaamheidsagenda. Deze doet een beroep op bedrijfsleven (Green Deals) en decentrale overheden (Klimaatagenda).

Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het voormalige Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. De ambitieuze doelen (qua verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd) alsook met specifieke aandachtsgebieden zou dit kunnen worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen.

4.12.2 Onderzoek

In de representatieve bedrijfssituatie is sprake van 50 verkeersbewegingen van vrachtverkeer, 50 verkeersbewegingen van bestelwagens en circa 120 ritten van personenauto's per etmaal.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt in functionele zin geen uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk, maar biedt uitsluitend mogelijkheden om het huidige terrein efficiënter in te delen, een nieuwe parkeervoorziening te realiseren en de huidige brandweergarage te verplaatsen. Het bedrijf Terberg zal als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan geen toename van de productiecapaciteit realiseren of meer personeel aannemen, waardoor de verkeersaantrekkende werking gelijk blijft.

In de huidige situatie bereikt ongeveer 80% van het vrachtverkeer en de bestelwagens het bedrijf Terberg vanaf de westzijde (A12, N204). De overige 20% van het verkeer maakt gebruik van de A2 en N210 en bereikt het bedrijf via de oostzijde. Bij de personenauto's is het grootste gedeelte (60%) van het bestemmingsverkeer afkomstig van de oostzijde. De verwachting is dat de verkeerstromen met het initiatief in de verdere omgeving niet zullen wijzigen. De ontsluiting ter hoogte van Dorp 197 (binnen het voorliggende plangebied) is uitsluitend bedoeld voor de brandweergarage.

Parkeren

De werknemers van Terberg moeten in principe op het bedrijfsperceel parkeren, maar de praktijk leert dat dat in de bestaande situatie niet altijd goed gaat: vaak wordt geparkeerd in de omliggende woonstraten. Enkele jaren geleden heeft Terberg daarom het perceel Dorp 185 aangekocht en de aldaar aanwezige woning gesloopt. Deze gronden zijn destijds ingericht als parkeerterrein. Met het bestemmingsplan '2^e uitbreiding Terberg' worden ter plaatse echter nieuwe ontwikkelingen voorzien, waarvoor het parkeerterrein moet wijken. Deze ontwikkelingen zijn uitsluitend mogelijk indien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt voorzien.

Met de aankoop van de percelen Dorp 197b, 199a en 199b wordt thans de benodigde ruimte verschaft om een nieuw parkeerterrein op eigen terrein te realiseren. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging, teneinde het nieuwe parkeerterrein aan het Dorp juridisch-planologisch mogelijk te maken.

4.12.3 Afweging en conclusies

Met het initiatief wordt geen toename van de verkeersaantrekkende werking gerealiseerd. Het parkeren wordt op een toereikende manier opgelost. Er gelden derhalve geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1. Hoofdopzet

Het bestemmingsplan geeft een juridisch-planologisch kader voor de verworven gronden grenzend aan het terrein van Terberg, alsmede voor de woonpercelen Dorp 191a, 193, 195 en 197 en een gedeelte van het bestaande bedrijf.

Het bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde bestemmingen; weergegeven op de verbeelding, en uit regels voor het gebruik van de gronden en de daarop staande opstallen, voor zover die regels in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het bestemmingsplan vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken zijn opgenomen. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische status.

Het bestemmingsplan is opgezet als een gedetailleerd bestemmingsplan met eindbestemmingen. Dit betekent dat op basis van deze bestemmingen direct omgevingsvergunningen kunnen worden afgegeven, mits de gewenste ontwikkeling binnen het plan past.

5.2. Verbeelding

Voor het opstellen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken gebaseerd op kadastrale gegevens. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de geometrische plaatsbepaling de bestemmingsregeling aangegeven. De maximaal toegestane bouwhoogte staat aangegeven. Diverse functieaanduidingen geven een nadere specificering aan. Deze aanduidingen worden verklaard in de regels.

5.3. Regels

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, over de toegelaten bebouwing en bepalingen over het gebruik van bouwwerken. De regels zijn, conform de landelijke standaard SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen uit het bestemmingsplan nader toegelicht.

Inleidende regels

In het hoofdstuk “Inleidende regels” wordt een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels, en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, moet

worden gemeten. Dit om zoveel mogelijk uit te sluiten dat de regels verkeerd worden geïnterpreteerd.

Bestemmingsregels

Het hoofdstuk “Bestemmingsregels” bevat de artikelen waarin de materiële inhoud van de gegeven bestemmingen is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering.

Hieronder wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

Bedrijf

Conserverend deel

Voor het conserverende deel van het voorliggende bestemmingsplan is in zijn geheel de bestaande bestemming ‘Bedrijf’ één-op-één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan ‘Uitbreiding Terberg’, met dien verstande dat de maatvoeringseisen voor de bouw van de portiersloge enigszins verruimd zijn. In aanvulling op de vigerende bestemmingsregeling is tevens een luifel bij de portiersloge voorzien. Ter plaatse van de bestemming ‘Bedrijf’ zijn de gronden uitsluitend bestemd voor opslag, parkeren en verkeersruimten (zoals perceelssluitingswegen) ten behoeve van het bedrijf Terberg. Hiervoor is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 2’ opgenomen.

Ontwikkelingsgericht deel

De verworven percelen Dorp 197b, 199a en 199b zijn eveneens voorzien van de bestemming ‘Bedrijf’, waarbij enkele aanvullende bepalingen zijn opgenomen teneinde de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken. Ook hier zijn de gronden uitsluitend bestemd voor opslag, parkeren en verkeersruimten (zoals perceelssluitingswegen) ten behoeve van het bedrijf.

Het oostelijke gedeelte van het perceel Dorp 197b, alsmede de gronden achter Dorp 197, zijn eveneens voorzien van de bestemming ‘Bedrijf’ (gedeeltelijk zonder bouwvlak). Ook hier vormt de bedrijfsbestemming uit het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Terberg’ de basis. Ter plaatse zijn de gronden bestemd voor een autohandel- en assemblagebedrijf alsmede voor de productie en reparatie van transportmiddelen met een maximale milieucategorie van 4.2. Voor de nieuwe brandweergarage is een specifieke aanduiding ‘brandweerkazerne’ opgenomen, waarmee tevens een brandweergarage mogelijk is.

Voor het zuidoostelijk deel van het plangebied is qua bebouwingsmogelijkheden aangesloten bij de regeling zoals deze reeds geldt voor de rest van het bedrijfsterrein. Dat betekent dat gebouwen en opstallen uitsluitend binnen het bouwvlak gebouwd mogen worden, waarbij de maximum bouwhoogte 9 meter bedraagt. Om de laatste 10 meter van het magazijn en een nieuwe luifel van 8 meter diep te realiseren, is de bebouwingsgrens uit het vigerende bestemmingsplan ‘Uitbreiding Terberg’ 10 meter in westelijke richting opgeschoven. Daarnaast is de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – luifel’ opgenomen.

Groen

Om de landschappelijke inpassing van het bedrijf en een geleidelijke overgang naar de aangrenzende woonbebouwing te waarborgen, is voor enkele delen van het plangebied de bestemming groen opgenomen. Ter plaatse zijn de gronden uitsluitend bestemd voor

groenvoorzieningen en water. Aan de westzijde betreft het een voortzetting van het eerder opgestelde groencompensatieplan (ten behoeve van het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Terberg’).

Verkeer - Verblijfsgebied

Voor de ontsluitingsweg van de brandweerkazerne en de woning aan Dorp 193 is de bestemming “Verkeer - Verblijfsgebied” opgenomen. Gebouwen zijn hier niet toegestaan. In de gemeente Lopik wordt onderscheid gemaakt in diverse verkeersbestemmingen: aan doorgaande wegen (80 km/h) wordt de bestemming “Verkeer” toegekend. Deze wegen zijn in dit plangebied echter niet aanwezig. Aan de overige wegen wordt de bestemming “Verkeer – Verblijfsgebied” toegekend.

Water

De toekomstige watergang aan de westzijde van het plangebied is voorzien van de bestemming ‘Water’. Hier zijn geen gebouwen toegestaan, wel bruggen en overige kunstwerken.

Wonen

De woningen aan Dorp 191a, 193, 195 en 197 hebben conform het vigerende bestemmingsplan ‘Kern Benschop’ de bestemming ‘Wonen’ gekregen. Deze bestemming is inhoudelijk één op één overgenomen, behalve dat de mogelijkheid voor erkers aan de voorzijde is komen te vervallen omdat het niet wenselijk is dat er langs de Koppellaan wordt gebouwd in de voortuinen. Binnen deze woonbestemming is uitgegaan van een bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gerealiseerd. Binnen de bouwvlakken mag bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht met een maximale hoogte zoals aangegeven. Buiten het bouwvlak is de bouw van hoofdgebouwen niet toegestaan. Buiten de bouwvlakken zijn, op het zij- en achtererf, in beperkte mate wel aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogelijk. Om duidelijk te krijgen dat de voorgevel van de woningen in dit geval aan de westzijde is gelegen, langs de Koppellaan, is hier het figuur ‘gevellijn’ ingetekend. Aan de voorzijde hebben deze woningen een stuk grond erbij gekregen.

Algemene regels

In het hoofdstuk “Algemene regels” worden in de artikelen ‘Antidubbeltelregel’, ‘Algemene afwijkingsregels’ en ‘Algemene wijzigingsregels’ een aantal algemene bepalingen verwoord die onder meer de flexibiliteit van het plan vergroten.

De ‘Antidubbeltelregel’ bepaalt dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. In de ‘Algemene bouwregels’ worden regels vermeld omtrent ondergronds bouwen. In de ‘Algemene afwijkingsregels’ en de ‘Algemene wijzigingsregels’ worden enkele afwijkings-respectievelijk wijzigingsbevoegdheden aan burgemeester en wethouders toegekend die geringe afwijkingen mogelijk maken van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald.

Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 tot slot worden de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel ‘Overgangsrecht’ worden regels bepaald omtrent bouwwerken, die in de bestaande

situatie aanwezig zijn of mogen worden gebouwd. In de 'Slotregel' tenslotte wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1. Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens geldt via de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze kosten te verhalen op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, zoals bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro. Het is derhalve noodzakelijk om het kostenverhaal te verzekeren. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en Terberg worden gesloten.

De overige grondtransacties tussen Terberg en de afzonderlijke eigenaren van de betrokken percelen worden in een koopovereenkomst vastgelegd. Deze privaatrechtelijke overeenkomst zal in elk geval definitief zijn op het moment dat het voorliggende bestemmingsplan wordt vastgesteld.

6.2. Conclusie

Gezien het bovenstaande wordt de financiële uitvoerbaarheid voldoende gewaarborgd geacht.

7. OVERLEG EN INSPRAAK EN VERVOLG PROCEDURE

7.1. Overleg

Ten behoeve van het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan een aantal instanties, betrokken bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Deze instanties hebben de gelegenheid gekregen binnen een redelijke termijn een reactie te geven. Van de reacties en hoe daarmee wordt omgegaan, wordt te zijner tijd verslag gedaan in deze paragraaf.

7.2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn wordt een ieder de mogelijkheid geboden schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

Van de reacties en hoe daarmee wordt omgegaan, wordt te zijner tijd verslag gedaan in deze paragraaf.

7.3. Vervolg van de procedure

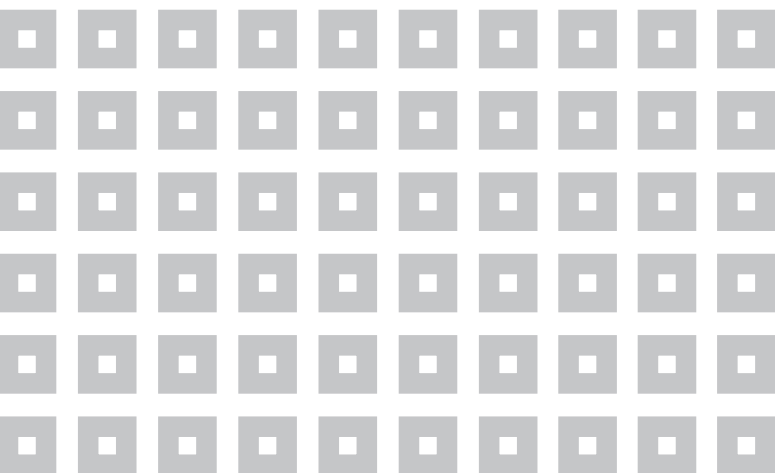
Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de inspraakreacties en de overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook worden er – indien wenselijk – enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is in de Staatscourant geplaatst en heeft tevens via elektronische weg plaatsgevonden. Ook is de kennisgeving toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook worden de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb)

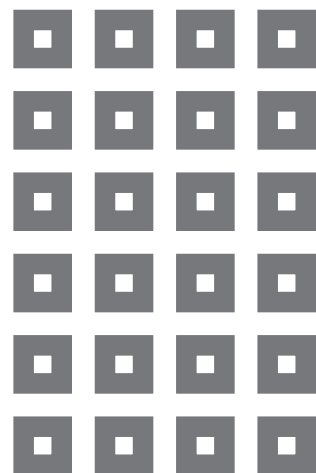
De ontvangen zienswijzen worden samengevat en beantwoord in de “Nota van beantwoording zienswijzen”, die als bijlage bij de toelichting wordt gevoegd. Indien de binnengekomen zienswijze aanleiding geeft tot het bijstellen van het bestemmingsplan, wordt in de nota aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast. Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging neemt gemeenteraad een besluit omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat,

voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking. Er kan dan tot planrealisatie worden overgegaan.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69